

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

ZÁLESIE

ZMENY A DOPLNKY Č. 2, FEBRUÁR 2013

*ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Zálesie
schválený uznesením OZ č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008
(spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o.)*



Obsah:

A. Závazná časť – Zmeny a doplnky č. 2 (str. 8)

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (str. 8)

1.1 Úvod (str. 8)

1.2 Širšie vzťahy (str. 8)

1.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (str. 9)

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia (str. 10)

2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch (str. 10)

2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie jednotlivých funkčných plôch (str. 10)

3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania (str. 12)

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia (str. 13)

5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby (str. 14)

6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie (str. 14)

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 15)

9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (str. 16)

9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (str. 16)

9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt (str. 16)

9.3 Zásady a regulatívy ochrany využívania prírodných zdrojov (str. 16)

10. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability (str. 16)

10.1 Zásady a regulatívy tvorby verejnej zelene (str. 16)

10.2 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny (str. 17)

10.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability (str. 17)

11. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 17)

11.1 V oblasti ochrany kvality vôd (str. 17)

11.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy (str. 18)

11.3 Vymedzenie zastavaného územia (str. 19)

12. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území (str. 19)

13. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny (str. 21)

14. Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z (str. 22)

15. Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 22)

15.1 Doprava (str. 22)

15.2 Technická infraštruktúra (str. 22)

16. Regulačné listy (str. 22)

16.1 Vymedzenie regulačných blokov (str. 23)

B. Smerná časť – Zmeny a doplnky č. 2 (str. 27)

2.18. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde (str. 27)

C. Grafická časť

Výkresy sú spracované ako samostatná príloha.

Zoznam záväzných výkresov:

2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1:5000)

7. Schéma verejnoprospešných stavieb (M 1:5000)

8. Výkres regulácie (M 1:5000)

Zoznam smerných výkresov:

1. Výkres širších vzťahov (M 1:50000)

3. Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov MÚSES (M 1:5000)

4. Výkres verejného dopravného vybavenia (M 1:5000)

5. Výkres verejného technického vybavenia (M 1:5000)

6. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (M 1:5000)

D. Dokladová časť

Dokladová časť bude spracovaná ako samostatná príloha.

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Zálesie - Zmeny a doplnky č. 2 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 2“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Zálesie, Obecný úrad
Trojičné námestie 1
900 28 Zálesie

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 219).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.
Drotárska cesta 37
811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 2“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia

Obec Zálesie je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce.

Riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 2“ sú lokality č. 1/2, 2/2, nachádzajúce sa v administratívnom území obce Zálesie (k. ú. Zálesie) s výmerou 2,7 ha, ako aj ďalšie časti k. ú. Zálesie, v ktorých sa dopĺňajú a rušia koridory dopravy a technickej infraštruktúry a pre ktoré sa upravujú niektoré zásady a regulatívy záväznej časti – pozri popis v ďalšom texte (hlavný cieľ riešenia).

Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 2“ je:

- vytvorenie nových možností pre rozvoj obytných území so zástavbou s rodinnými domami v nasledovných lokalitách:

Označenie lokality: **1/2**

Výmera lokality: 1,5 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P

Regulačný blok navrhovaný: **NB20**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): veľkobloková orná pôda

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch**

Označenie lokality: **2/2**

Výmera lokality: 1,2 ha

Regulačný blok existujúci (v zmysle platnej ÚPD): P

Regulačný blok navrhovaný: **NB21**

Existujúca funkcia (v zmysle platnej ÚPD): veľkobloková orná pôda

Navrhovaná funkcia: **plochy bývania v rodinných domoch**

- nasledovné úpravy verejného dopravného a technického vybavenia, súvisiace s potrebou zmien pôvodne navrhovaného dopravného riešenia a s vymedzením nových rozvojových lokalít:
 - a1-a6/2: doplnenie obslužných komunikácií FT C2, C3
 - a1/2:** komunikácia v lokalite č. 1/2, vymedzená z dôvodu potreby vytvorenia „severného“ dopravného napojenia severovýchodnej časti obce Zálesie („Jágerňa“) na cestu III. triedy
 - a2/2, a3/2:** komunikácie v lokalite č. 2/2, vymedzené z dôvodu potreby vytvorenia rezervy pre prípadné dopravné napojenie severnej časti obce - v súčasnosti neurbanizovanej
 - a4/2:** komunikácia, vymedzená z dôvodu potreby vytvorenia „južného“ dopravného napojenia severovýchodnej časti obce Zálesie („Jágerňa“) na cestu III. triedy (vymedzenie tejto komunikácie súvisí aj so zrušením koridoru č. d4/2)
 - a5/2:** komunikácia so zmenou pôvodne navrhovanej funkčnej triedy a kategórie v dopravnom výkrese (zmena funkčnej triedy a kategórie tejto komunikácie súvisí aj so zrušením koridoru č. d8/2-časť a d9/2)
 - a6/2:** komunikácia, vymedzená z dôvodu potreby vytvorenia rezervy pre prípadné dopravné napojenie južnej časti obce - v súčasnosti neurbanizovanej
 - b1-b2/2: doplnenie komunikácií – výhľad
 - b1/2, b2/2:** komunikácie v lokalite č. 2/2, vymedzené z dôvodu potreby vytvorenia výhľadovej rezervy pre prípadné dopravné napojenie severnej časti obce - v súčasnosti neurbanizovanej (vymedzenie týchto komunikácií súvisí s návrhom koridorov č. a2/2, a3/2)
 - b3/2:** komunikácia, vymedzená z dôvodu potreby vytvorenia výhľadovej rezervy pre prípadné dopravné napojenie severnej časti obce - v súčasnosti neurbanizovanej (vymedzenie tejto komunikácie súvisí s návrhom koridoru č. a4/2)
 - b4/2:** komunikácia, vymedzená z dôvodu potreby vytvorenia výhľadovej rezervy pre prípadné dopravné napojenie južnej časti obce - v súčasnosti neurbanizovanej
 - c1/2: diaľničný privádzač v zmysle zámeru NDS a. s. - výhľad
 - c1/2:** diaľničný privádzač, vymedzený z dôvodu potreby vytvorenia dopravného napojenia obce na plánovanú diaľnicu D4 – navrhovaná nová trasa je prevzatá z poskytnutých podkladov NDS a. s. (vymedzenie tejto komunikácie súvisí so zrušením pôvodne navrhovaných koridorov č. d1/2, d2/2)
 - d1-d13/2: koridory na zrušenie (vrátane zrušenia súvisiacich ochranných pásiem zelene verejnej, výplňovej, ochranej)
 - d1/2, d2/2, d3/2:** zrušenie koridorov „diaľničných privádzačov ÚPN – výhľad“ a „diaľničného privádzača v zmysle zámeru – výhľad“, z dôvodu nového návrhu NDS a. s., ktorý počíta s napojením obce Zálesie v navrhovanom koridore č. c1/2
 - d4/2:** zrušenie koridoru „zbernej komunikácie FT B3, cesta III. triedy“, z dôvodu neopodstatnenosti pôvodného návrhu – s pôvodným návrhom nepočíta BSK (ako vlastník a správca ciest III. triedy a obstarávateľ ÚPN VÚC), návrh nezohľadňuje ÚPN obce Malinovo, ktorý s umiestnením preložky cesty III. triedy taktiež nepočíta a v dotknutom území uvažuje s rozvojom obytných území
 - d5/2, d6/2, d7/2:** zrušenie koridorov „obslužných komunikácií FT C2, C3“, pôvodne vymedzených na prepojenie so zrušeným koridorom č. d2/2
 - d8/2:** zrušenie koridoru „obslužnej komunikácie FT C2, C3“, pôvodne vymedzenej po celom obvode lokality „Jágerňa“, z dôvodu neopodstatnenosti pôvodného návrhu – komunikácia sa javí ako kolízna v dotyku s Malým Dunajom a nadregionálnym biokoridorom Malý Dunaj (potreba zachovania prírodného prostredia), komunikácia je neekonomická (jednostranná zástavba) – zrušenie tejto komunikácie súvisí aj s vymedzením nového koridoru č. a4/2, ktorý spolu s koridorom č. a5/2 plne zabezpečia dopravnú obsluhu tejto lokality
 - d9/2, d10/2, d11/2:** zrušenie koridorov obslužných komunikácií FT C2, C3, pôvodne vymedzených na prepojenie so zrušeným koridorom č. d8/2

d12/2: zrušenie koridoru „komunikácie – výhľad“, pôvodne vymedzenej ako pokračovanie zrušeného koridoru č. d4/2 – zrušenie tejto komunikácie súvisí aj s vymedzením nového koridoru č. b3/2

d13/2: zrušenie koridoru závlahového potrubia, z dôvodu jeho neopodstatnenosti v rámci obytného územia (jedná sa o koncovú vetvu potrubia)

- nasledovné úpravy zásad a regulatívov v záväznej časti:
 - úpravy v definíciách zastúpenia občianskej vybavenosti v kapitolách č. **1.3.1.** Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania a **4.** Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia – tieto úpravy sa budú vzťahovať na celé riešené územie platného ÚPN obce – konkrétne na územia určené pre „zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti“ (t. j. na všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - úpravy v určení „postupu rezervovania plôch pre výstavbu vybranej komunikačnej siete“ a v definícii „určenia šírky koridoru komunikácií“ v kapitole č. **7.** Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia – tieto úpravy sa budú vzťahovať na celé riešené územie platného ÚPN obce (t. j. na všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - úpravy definície „zastúpenia zelene v obytných územiach“ v kapitole č. **10.1** Zásady a regulatívy tvorby verejnej zelene v kontexte s kapitolou č. **10.3** Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability – tieto úpravy sa budú vzťahovať na celé riešené územie platného ÚPN (t. j. na všetky nové stavby, ktorých územné konanie bude začaté po schválení tejto dokumentácie)
 - zmeny a doplnky zásad a regulatívov, uvedených v regulačných listoch týchto regulačných blokov – „**NB1-NB2**“, „**NB3-NB12**“, „**NB13-NB16, NB18**“, „**NB17**“, „**NC1-NC2**“, „**NC3**“ – tieto úpravy sa budú vzťahovať pre uvedené regulačné bloky, ktorých označenie vyplýva z platnej ÚPD.

Časový horizont územného plánu sa predpokladá do r. 2025, pričom navrhované rozvojové plochy „Zmien a doplnkov č. 2“ sú zaradené do 1. etapy návrhu do r. **2015**.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 2“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania príslušnému dotknutému orgánu a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Zálesí.

Textová časť je spracovaná ako samostatná príloha záväznej a smernej textovej časti schváleného „ÚPN obce Zálesie“ v nadväznosti na štruktúru textovej časti tejto platnej ÚPD. Záväzná časť je riešená v celom rozsahu kapitol záväznej časti, smerná časť je riešená len v rozsahu kapitoly 2.18.

Grafická časť je spracovaná formou náložiek na výkresy záväznej a smernej grafickej časti schváleného „ÚPN obce Zálesie“ v nadväznosti na štruktúru grafickej časti schválenej dokumentácie.

Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 2 k ÚPN obce

Pre „Zmeny a doplnky č. 2“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Záväzná časť „Územného plánu veľkého územného celku Bratislavského kraja“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením BSK č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008.
- „Územný plán obce Zálesie“, dátum spracovania: 2008, spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., schválený uznesením OZ č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008
- „Urbanistická štúdia obytnej zóny Zálesie – Jágerňa I.“, spracovateľ: ÚPn s.r.o.
- „Urbanistická štúdia obytnej zóny Zálesie – Jágerňa II.“, spracovateľ: DMTeam s.r.o.

Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 2“ so zadaním ÚP obce

Zadanie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Zálesie. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 2“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 2“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja podľa platného „ÚPN obce Zálesie“ a v súlade s jeho „Zadaním“.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu obce – „Územný plán obce Zálesie“ – bol spracovaný v roku 2008 a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Zálesí č. 77/12/08 zo dňa 02.12.2008. Pôvodný územný plán bol jedenkrát aktualizovaný.

„Zmeny a doplnky č. 2“ zásadne neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie.

Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti

„Zmeny a doplnky č. 2“ vzhľadom na návrh rozvojových plôch, vytvárajúcich podmienky pre bytovú výstavbu, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov. V riešenom území sa uvažuje s vytvorením potenciálnych možností pre výstavbu 25 b. j., čo predstavuje nárast počtu obyvateľov o cca 75.

„Zmeny a doplnky č. 2“ nepredpokladajú nárast počtu pracovných príležitostí.

Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 2“ dochádza k zmenám v dopravnom riešení a v technickom riešení (zariadenia a siete technickej infraštruktúry) – podrobný popis pozri v predchádzajúcom texte „Údaje o dôvodoch obstarania „Zmien a doplnkov č. 2“, vymedzenie riešeného územia, ciele riešenia“ - časť „Hlavný cieľ riešenia“ a vo výkresoch č. 4, 5.

Podrobný návrh riešenia dopravného a technického vybavenia bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre „Zmeny a doplnky č. 2“

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre „Zmeny a doplnky č. 2“ je schválený ÚPN VÚC Bratislavského kraja (záväznú časť vymedzuje VZN BSK č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008).

Všetky regulatívy, vzťahujúce sa aj na riešené územie „Zmien a doplnkov č. 2“ boli predmetom riešenia platného „ÚPN obce Zálesie“, preto ich opakovane neuvádzame. Je potrebné rešpektovať najmä ustanovenia záväznej časti ÚPN VÚC č.1.7, 1.7.1, 1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 2.4, 2.5, 4.6, 5.17., 5.18, 5.19, 6.3, 6.8, 6.12, 6.13.

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 2“ vzhľadom na jeho rozsah a funkčné využitie predstavuje zmenu lokálneho charakteru, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni (VÚC). Stavby a opatrenia vyplývajúce z ÚPN VÚC boli riešené v schválenej dokumentácii „Územného plánu obce Zálesie“.

A. ZÁVÄZNÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č. 2

Kvôli prehľadnosti a kompatibilitě s pôvodnou dokumentáciou sú niektoré časti „Zmien a doplnkov č. 2“ spracované tak, že časti vysvetľujúce pojmy, princípy regulácie a iné, sú prevzaté doslovne resp. nadväzujú na textovú časť „Územného plánu obce Zálesie“ (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o.).

Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je taktiež prevzaté z pôvodnej dokumentácie Územného plánu obce Zálesie.

1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 ÚVOD

> Pôvodný text kapitoly č. 1.1 sa dopĺňa nasledovne: >

Navrhnutý systém regulácie využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – bloky, ktoré predstavujú základné územno-priestorové a územno-plánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe navrhnutej urbanistickej koncepcie „Zmien a doplnkov č. 2“.

Návrh regulatívov funkčného využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch (intenzita a spôsob využitia územia)
- zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho, dopravného a technického vybavenia územia
- zásad a regulatívov kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a krajiny, vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane plôch zelene, starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenia zastavaného územia obce, ochranných pásiem a chránených území
- plôch na verejnoprospešné stavby
- zoznamu VPS
- určenia, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z.

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej, prevládajúcej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne.

1.2 ŠIRŠIE VZŤAHY

> Pôvodný text kapitoly č. 1.2 sa nemení ani nedopĺňa. >

1.3 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

1.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 1.3.1 sa dopĺňa nasledovne: >**

Z hľadiska potrieb zabezpečenia urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Rozvíjať bývanie

- na plochách určených pre rozvoj bývania v lokalitách č. 1/2, 2/2.

V rozvoji občianskej vybavenosti

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- zariadenia občianskej vybavenosti situovať prednostne do navrhovaných zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti (bloky NC1-NC2) ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 2 m² podlažnej plochy na 1 b. j. – pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti využiť najmä polohu pri hlavných dopravných koridoroch a zariadenia sústrediť tak, aby vytvárali ucelené ťažiskové priestory
- zariadenia občianskej vybavenosti situovať prednostne do navrhovaných zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti (blok NC3) ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 6 m² podlažnej plochy na 1 b. j. – pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti využiť najmä polohu pri hlavných dopravných koridoroch a zariadenia sústrediť tak, aby vytvárali ucelené ťažiskové priestory
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

Definícia „zastúpenia zariadení občianskej vybavenosti“ sa vzťahuje na riešené územie platného ÚPN obce – konkrétne na územia určené pre „Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti“.

> **Zároveň sa v časti „V rozvoji občianskej vybavenosti ruší nasledovný text: >**

- v novonavrhovaných zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti ako súčasť objektov BD v zastúpení 20-25% z podielu celkových podlažných plôch zástavby, ako aj samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavnými plochami
- v novonavrhovaných častiach malopodlažnej rodinnej zástavby ako vstaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% (5% - v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“) celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami.

Zrušenie textu sa týka celého riešeného územia platného ÚPN obce a jeho neskorších zmien a doplnkov.

V rozvoji systémov výroby

- uplatniť vstaviteľné drobné výrobné zariadenia so zodpovedajúcimi hygienickými parametrami aj ako súčasť bývania.

V rozvoji dopravy

- v novonavrhovaných rozvojových územiach uvažovať so sieťou peších chodníkov segregovaných od automobilovej dopravy..

V rozvoji technickej infraštruktúry (TI)

- dobudovať vodovodnú a kanalizačnú sieť pre navrhované lokality
- dobudovať energetickú sieť (plynofikáciu a elektrickú sieť) pre navrhované lokality.

1.3.2 URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A OBRAZ OBCE

> Pôvodný text kapitoly č. 1.3.2 sa nemení ani nedopĺňa. >

2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

> Pôvodný text kapitoly č. 2 sa dopĺňa nasledovne: >

Zásady funkčného usporiadania a využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese č. 2.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek bude po schválení súčasťou záväznej časti „Zmien a doplnkov č. 2“ ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

2.1 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

> Pôvodný text kapitoly č. 2.1 sa dopĺňa nasledovne: >

Pre jednotlivé položky legendy „Zmien a doplnkov č. 2“ výkresu č. 2 sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „bloku“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- Identifikačné číslo bloku
- Funkčné využitie
- Základná charakteristika
- Funkčná regulácia
 - prevládajúca, prípustná funkcia
 - doplnková
 - nevhodná, neprípustná.

2.2 INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH A URČENIE REGULÁCIE JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

> Pôvodný text kapitoly č. 2.2 sa dopĺňa v jednotlivých bodoch nasledovne: >

2.2.1 INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Základnými charakteristikami využitia riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie
- intenzita (miera) využitia územia t.j. miera exploatácie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných plôch, index zastavaných plôch. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby.
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch. V regulácii KZ stanovuje požiadavku na záväzné minimum zelených plôch v území.
- max. podlažnosť – udáva maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné územia.

2.2.2 PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

Z hľadiska potrieb zabezpečenia priestorového usporiadania v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady (výška budovy v metroch, definície pojmov a určenie výšky upraveného terénu, min. percenta priehľadného oplotenia zo strany uličného priestoru):

Určenie výšky objektov

- celková výška budovy je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží, pričom max. konštrukčná výška pre BD je 3000 mm, pre občiansku vybavenosť 3500 mm
- zároveň je výška budovy obmedzená aj maximálnou výškou resp. maximálnou výškou hrebeňa strechy, meranou od úrovne priľahlej komunikácie, určenou v metroch, a to nasledovne:
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 2 vrátane podkrovia – max. 8,0 m pre bytové budovy, max. 8,5 m pre ostatné objekty
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 2 + podkrovie a 3 vrátane podkrovia – max. 10,5 m pre bytové budovy, max. 12,0 m pre ostatné objekty
 - pre regulačné bloky s podlažnosťou 3 + podkrovie – max. 13,5 m pre bytové budovy, max. 15,5 m pre ostatné objekty

Definície pojmov:

„**Nadzemné podlažie**“ – úroveň podlahy 1. NP nesmie presiahnuť 0,8 m od úrovne priľahlej komunikácie.

„**Podkrovím**“ sa pri šikmej streche rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie). Pri plochej streche sa „podkrovím“ rozumie ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie) do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu.

Určenie výšky upraveného terénu

- výška upraveného terénu jednotlivých stavebných pozemkov nesmie presiahnuť 0,3 m od výšky príľahlej komunikácie

Odstupy stavieb

- odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Oplotenie stavieb

- pozemok je možné oplotiť plotom maximálnej výšky 2000 mm
- oplotenie rožných pozemkov nesmie zasahovať do rozhľadového poľa komunikácií
- min. 50% oplotenia pozemkov zo strany od uličného priestoru musí byť priehľadné.

Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

V rámci tvorby územného plánu obce je účelné rozdeliť územie obce na stabilizované a rozvojové.

Stabilizované územie je územie obce, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby, využitie podkroví, úpravy a novú výstavbu v prielukách a pod. Ukazovatele intenzity využitia územia slúžia len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženiu) indexu zastavaných plôch, resp. indexu zastúpenia zelene v území.

Rozvojové územie je územie obce, v ktorom územný plán navrhuje (v riešení „Zmien a doplnkov č. 2“ len „novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách“):

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách
- zásadnú zmenu funkčného využitia
- zmenu spôsobu zástavby väčšieho rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.

Ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch sú vstupným podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie. Až po overení podrobnejším riešením, ktoré zohľadní okrem urbanistickej funkcie, podlažnosti, polohy v obci aj dielčie špecifiká navrhovaných území je možné vo väzbe na zvolený typ zástavby považovať regulatívy intenzity využitia územia za záväzný prvok pre účel územného rozhodovania a povoľovania stavieb.

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 3 sa dopĺňa nasledovne:** >

Pre potreby riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V stabilizovaných územiach:

- sa nepredpokladá zmena funkčného využitia ani zmena spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a novú výstavbu v prielukách a pod.
- sa predpokladá umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard existujúcich prostredí.

V rozvojových územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to:
 - v dotyku s existujúcim zastavaným územím.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia, verejné priestory spoločenského kontaktu – obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológia výstavby a pod.) v riešení novej zástavby, a to:

- izolované rodinné domy – priemerná výmera pozemkov 600-700 m²/ izolovaný RD, podľa polohy
- radová zástavba – priemerná výmera pozemkov 250 m²

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením zostaviteľných resp. samostatných zariadení občianskej vybavenosti dennej potreby.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

> Pôvodný text kapitoly č. 4 sa dopĺňa nasledovne: >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia občianskej vybavenosti v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia.
- dokompletizovanie siete základnej občianskej vybavenosti na základe potreby trhu ako aj stavu kapacít jednotlivých druhov občianskej vybavenosti
- zariadenia občianskej vybavenosti situovať prednostne do navrhovaných zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti (bloky NC1-NC2) ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 2 m² podlažnej plochy na 1 b. j. – pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti využiť najmä polohu pri hlavných dopravných koridoroch a zariadenia sústrediť tak, aby vytvárali ucelené ťažiskové priestory
- zariadenia občianskej vybavenosti situovať prednostne do navrhovaných zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti (blok NC3) ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 6 m² podlažnej plochy na 1 b. j. – pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti využiť najmä polohu pri hlavných dopravných koridoroch a zariadenia sústrediť tak, aby vytvárali ucelené ťažiskové priestory

Definícia „zastúpenia zariadení občianskej vybavenosti“ sa vzťahuje na riešené územie platného ÚPN obce – konkrétne na územia určené pre „Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti“.

> Zároveň sa ruší nasledovný text: >

- v novonavrhovaných zmiešaných územiach bývania a občianskej vybavenosti ako súčasť objektov BD v zastúpení 20-25% z podielu celkových podlažných plôch zástavby, ako aj samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v novonavrhovaných častiach malopodlažnej rodinnej zástavby ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% (5% - v „Zmenách a doplnkoch č. 1/2011“) celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami.

Zrušenie textu sa týka celého riešeného územia platného ÚPN obce a jeho neskorších zmien a doplnkov.

5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBY

> Pôvodný text kapitoly č. 5 sa dopĺňa nasledovne: >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia výroby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- z hľadiska požiadaviek na zvyšovanie kvality životného prostredia trvať na požiadavkách ekologickej nezávadnosti výrobných základne a jej rozvoja.

3. Obytné územie

Do obytného územia je možné umiestňovať:

- malé výrobné zariadenia a služby, ktoré zodpovedajú požiadavkám na sprísnené kvalitatívne hygienické pomery a kvalitu obytného prostredia.

6. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA REKREÁCIE

> Pôvodný text kapitoly č. 6 sa dopĺňa nasledovne: >

Z hľadiska potrieb zabezpečenia rekreácie a športu v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek z meniacej sa skladby bývajúceho obyvateľstva.

7. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

> Pôvodný text kapitoly č. 7 sa dopĺňa nasledovne: >

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ možno špecifikovať:

Lokálne väzby

- rezervovať plochy pre novú výstavbu vybranej komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried
- pre nové komunikácie funkčnej triedy C2 v rozvojových lokalitách rezervovať koridor v min. šírke 9,20 m (v prípade stiesnených podmienok je možné znížiť šírku koridoru, čomu musí predchádzať súhlas obce), pre ostatné nové komunikácie v rozvojových lokalitách rezervovať koridor v šírkach zodpovedajúcich navrhovanej funkčnej triede a kategórii v zmysle príslušnej STN.
- statickú dopravu v navrhovaných obytných zónach riešiť v rámci pozemkov rodinných domov.

Určenie „postupu rezervovania plôch pre výstavbu vybranej komunikačnej siete“ a definícia „určenia šírky koridoru komunikácií“ platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko pôvodná definícia bola zrušená.

> Zároveň sa ruší nasledovný text: >

- riešiť napojenie východnej časti rozvojového územia na dopravný systém obce a nadradený dopravný systém cestou FT B3 MZ 12,0/50 a v extraviláne ako cestu tretej triedy C 7,5/70
- rezervovať plochy pre novú výstavbu vybranej komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried a kategórií
obslužné prístupové komunikácie funkčných tried C2 v kategórii MO 7/40

obslužné prístupové komunikácie nižších funkčných tried C3 v kategórii MO 7/30

upokožené komunikácie so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b

- vzhľadom na stiesnené podmienky územia pri vstupe do rozvojového územia (v dĺžke max. 300m) v Dunajskej ulici zabezpečiť pre obslužnú prístupovú komunikáciu funkčnej triedy B3 koridor v šírke min. 10 m
- pre nové komunikácie v rozvojových lokalitách rezervovať koridor v šírke min. 10 m.

Zrušenie textu sa týka celého riešeného územia platného ÚPN obce a jeho neskorších zmien a doplnkov.

8. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

> Pôvodný text kapitoly č. 8 sa dopĺňa nasledovne: >

„Zmeny a doplnky č. 2“ uvažujú v rámci rozvoja s nasledovným riešením:

Vodné hospodárstvo

- uvažovať s vybudovaním a rozšírením zásobovacích a rozvážacích vodovodných potrubí v lokalitách NB20 a NB21 s napojením na existujúcu sieť (v Malinovskej a Slnecnej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- v nových lokalitách viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete podľa možnosti v zelených pásoch mimo telesa komunikácie, pre lepšiu prevádzku vodovodu je treba zaokružovať vodovodné potrubia v čo najväčšej nožnej miere
- odkanalizovanie lokalít NB20 a NB21 riešiť s napojením kanalizačnej siete na existujúcu sieť (v Malinovskej a Slnecnej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- rešpektovať závlahové potrubie, prechádzajúce západným okrajom lokality NB21.

Zásobovanie elektrickou energiou

- pre potreby napojenia lokalít NB20 a NB21 rozšíriť existujúcu nn sieť (v Malinovskej resp. Slnecnej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu

Zásobovanie plynom

- pre potreby napojenia lokalít NB20 a NB21 rozšíriť existujúcu plynovodnú sieť (v Malinovskej a Slnecnej ulici), resp. postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami správcu
- plynofikáciu nových lokalít uskutočňovať predĺžením alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby
- nové STL plynovody realizovať z materiálov podľa aktuálnych požiadaviek správcu.

Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry je potrebné postupovať podľa príslušných noriem a predpisov a už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.

9. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

9.1 OCHRANA PAMIATOK V ROZSAHU ZÁKONA Č. 49/2002 Z. Z. O OCHRANE PAMIATKOVÉHO FONDU

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenachádzajú objekty ani územia, ktoré sú predmetom ochrany.

> Pôvodný text kapitoly č. 9.1 sa nemení ani nedopĺňa. >

9.2 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

> Pôvodný text kapitoly č. 9.2 sa dopĺňa nasledovne: >

V ochrane kultúrno-historických hodnôt v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa požaduje:

- z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu: „Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“

9.3 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenachádzajú prírodné zdroje, ktoré sú predmetom ochrany.

> Pôvodný text kapitoly č. 10 sa nemení ani nedopĺňa.>

10. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

Poznámka: V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenachádzajú žiadne osobitne chránené časti prírody a krajiny. V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. patrí riešené územie do I. stupňa ochrany.

10.1 ZÁSADY A REGULATÍVY TVORBY VEREJNEJ ZELENE

> Pôvodný text kapitoly č. 10.1 sa dopĺňa nasledovne: >

V tvorbe verejnej zelene v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa požaduje:

- uplatniť plochy verejnej zelene v návrhu novej zástavby ako kľudové relaxačné priestory pre obyvateľov obce
- v obytných územiach uplatniť požiadavku zastúpenia zelene v rozsahu min. 10 m² na obyvateľa

- v obytných územiach uplatniť požiadavku zastúpenia okrasných záhrad pri rodinných domoch min. 100 m²/ obytný dom.

Definícia „zastúpenia zelene v obytných územiach“ platí aj pre celé riešené územie platného ÚPN obce, nakoľko pôvodná definícia bola zrušená.

> Zároveň sa ruší nasledovný text: >

- dosiahnuť zastúpenie parkovo upravenej zelene v rozsahu 8-14 m² na obyvateľa
- v obytných územiach uplatniť požiadavku zastúpenia parkovo upravenej zelene v rozsahu 10-15 m² na obyvateľa.

Zrušenie textu sa týka celého riešeného územia platného ÚPN obce a jeho neskorších zmien a doplnkov.

10.2 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

> Pôvodný text kapitoly č. 10.2 sa dopĺňa nasledovne: >

V ochrane prírody a tvorby krajiny v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa požaduje:

- rešpektovať prvky ÚSES nadregionálneho významu v dotyku s riešeným územím – nadregionálny biokoridor Malý Dunaj
- rešpektovať prvky ÚSES miestneho v dotyku s riešeným územím – miestny biokoridor.

10.3 ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

> Pôvodný text kapitoly č. 10.3 sa dopĺňa nasledovne: >

Pre udržanie ekologickej stability v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa požaduje:

- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov ÚSES.

> Zároveň sa ruší nasledovný text: >

- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy zelene podľa metodické príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí.

11. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

11.1 V OBLASTI OCHRANY KVALITY VÔD

> Pôvodný text kapitoly č. 11.1 sa dopĺňa nasledovne: >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany kvality povrchových a podzemných vôd, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečiť ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona

- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu
- zabezpečiť vybudovanie kanalizácie v nových rozvojových plochách
- zabezpečiť vybudovanie vodovodu v nových rozvojových plochách.

11.2 V OBLASTI OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

> Pôvodný text kapitoly č. 11.2 sa dopĺňa nasledovne: >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu ochrany poľnohospodárskej pôdy, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- zabezpečovať ochranu poľnohospodárskej pôdy v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. a v súlade s vyjadreniami dotknutých orgánov ochrany pôdy.

11.2.1 V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

> Pôvodný text kapitoly č. 11.2.1 sa dopĺňa nasledovne: >

V súvislosti so zabezpečením kvalitného životného prostredia z pohľadu odpadového hospodárstva, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- pri návrhu zástavby riešiť umiestnenie zberných miest pre zhromažďovanie odpadov podľa miestnych podmienok.

11.2.2 V OBLASTI ZLEPŠENIA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

> Pôvodný text kapitoly č. 11.2.2 sa dopĺňa nasledovne: >

V súvislosti so zabezpečením zlepšenia kvality životného prostredia, treba pri realizácii výstavby v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:

- zabezpečiť pravidelný odvoz tuhého komunálneho odpadu
- zabezpečiť dobudovanie verejnej kanalizácie s napojením na ČOV
- kontrolovať kvalitu vôd používaných na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou
- v ďalšom procese projektovej a realizačnej prípravy konkrétnych investičných zámerov v území je potrebné:
 - preveriť potrebu protihlukového zabezpečenia objektov RD pred hlukom z prevádzky prípadných čerpacích zariadení závlahového systému podniku Hydromeliorácie,š.p.,
 - pri kolaudácii preukázať, že pitná voda dodávaná do spotrebiska predmetnej stavby, spĺňa požiadavky NV SR č. 354/2006 Z. z.

- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti sa musí vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
 - chov zvierat
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
 - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.

11.3 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

> **Pôvodný text kapitoly č. 11.3 sa dopĺňa nasledovne:** >

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice zastavaného územia a hranice navrhovanej v platnom Územnom pláne obce sú vymedzené nasledovne:

Tab. 1 Rozšírenie hranice zastavaného územia

P. č.	Lokalita / regulačná zóna	Rozloha (ha)
1.	1/2 / NB20	1,5
2.	2/2 / NB21	1,2
Spolu		2,7

Poznámka: Ostatné časti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ nemajú vplyv na rozšírenie hranice zastavaného územia.

12. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

> **Pôvodný text kapitoly č. 12 sa dopĺňa nasledovne:** >

Osobite chránené územia prírody a krajiny

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ nie sú vymedzené chránené územia prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. V celom území platí 1. stupeň ochrany, v ktorom sa vyžaduje súhlas na vykonávanie určitých činností podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z. z.

V zmysle vyšších hierarchických úrovní územného systému ekologickej stability v dotyku s riešeným územím „Zmien a doplnkov č. 2“ prechádza nadregionálny biokoridor Malý Dunaj (SKUEV00541 Malý Dunaj).

V rámci návrhu miestneho územného systému ekologickej stability je potrebné rešpektovať:

- biokoridor miestneho významu.

Ochranné pásma dopravných zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné rešpektovať ochranné pásma komunikácií:

- diaľnica D4 100 m od osi príslušného jazdného pásu na obidve strany
- diaľničný privádzač 100 m od osi príslušného jazdného pásu na obidve strany
- cesta III. triedy 20 m od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany.

Hranicu cestného ochranného pásma ciest určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 100 m, resp. 20 m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasti diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú trasované vedenia elektrizačnej sústavy s ochrannými pásmami, ktoré sú vymedzené v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike §36 Ochranné pásmo:

- 22 kV 10m.

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú navrhované trasy verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ktorých ochranné pásma v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov je potrebné rešpektovať:

- do priemeru DN 500 je 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia a nad DN500 je 2,5 m.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú navrhované trasy verejných STL plynovodov, ktorých ochranné pásma v zmysle §56, 57 zákona č. 656/2004 Z. z., je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
- bezpečnostné pásmo plynovodu vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú navrhované verejné telekomunikačné vedenia, ktorých ochranné pásma v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. (§67) a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. hĺbka a výška ochranného pásma je 2mod úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie

V ochrannom pásme je zakázané:

- umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,

- vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.

Ochranné pásma letiska

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné rešpektovať ochranné pásma Letiska M. R. Štefánika Bratislava, určené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 – výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené : ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny s obmedzujúcou výškou 172 m n. m. B.p.v. a ochranné pásma radaru pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika, Bratislava TAR LZIB (sektor A), určené rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 1908/313-638-OP/2007 zo dňa 27.04.2009 – výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené : ochranným pásmom vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 172 m n. m. B.p.v..

Ochrana vodných tokov a vodných zdrojov

V zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky č. 211/2004 Z. z. o vodárensky významných vodných tokoch:

- rešpektovať pásmo v šírke 10 m od brehovej čiary toku Malý Dunaj.

Ochrana poľnohospodárskej pôdy

V časti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ sú vybudované závlahy pozemkov, ktoré sú v správe Hydromeliorácií š.p..

Západným okrajom lokality č. 2/2 prechádza aj závlahové potrubie, ktorého ochranné pásmo, stanovené správcom, je potrebné rešpektovať:

- v ochrannom pásme nie je možné umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky a zároveň je potrebné zabezpečiť prístup k vodnej stavbe za účelom vykonania prevádzkových činností resp. nevyhnutných opráv (vodný zákon č. 364/2004 Z. z.)
- všetky inžinierske siete je potrebné realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbeh melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983.

Pásma hygienickej ochrany poľnohospodárskych areálov

V blízkosti riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenachádzajú žiadne hospodárske dvory, t. j. ochranné pásma areálov živočíšnej výroby nie je vymedzené.

Ochranné pásma cintorínov

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ a ani v jeho blízkosti sa nenachádza cintorín (pohrebisko), preto nie je potrebné dodržiavať ochranné pásma cintorína v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve ani Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve §15 ods. 7 (od 1.1.2011).

13. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

> Pôvodný text kapitoly č. 13 sa dopĺňa nasledovne: >

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ je potrebné vymedziť plochy na tieto verejnoprospešné stavby:

Dopravná infraštruktúra

- komunikácie v rámci novonavrhovaných rozvojových lokalít

Technická infraštruktúra

- vodovodné a kanalizačné potrubia pre navrhované lokality
- plynovodné potrubia pre navrhované lokality
- telekomunikácie.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú zo zoznamu stavieb vo verejnom záujme vypustené (zrušené) viaceré stavby – pozri výkres č. 7.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ nie je potrebné vymedziť plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu ani na chránené časti krajiny. Pre udržanie ekologickej stability je potrebné rešpektovať nadregionálny biokoridor Malý Dunaj a miestny biokoridor, obidva v dotyku s riešeným územím. V prípade zásahov, najmä týkajúcich sa vedenia komunikácií a inžinierskych sietí, navrhujeme podľa možností minimalizovať výraznejšie negatívne dopady budúcej výstavby na tieto prvky ÚSES.

14. ČASTI OBCE, NA KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

> Pôvodný text kapitoly č. 14 sa dopĺňa nasledovne: >

„Zmeny a doplnky č. 2“ uvažujú s rozvojom území, ktoré vzhľadom na rozsah a charakter plôch, nie je potrebné preveriť na úrovni „Urbanistickej štúdie“ ani „Územného plánu zóny“.

15. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

> Pôvodný text kapitoly č. 15 sa v jednotlivých bodoch dopĺňa nasledovne: >

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené tieto stavby (Zákon č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2 písm. f a l.):

15.1 DOPRAVA

01 komunikácie.

15.2 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

02 telekomunikácie

03 plynovod STL

04 kanalizácia

05 vodovod .

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sú zo zoznamu stavieb vo verejnom záujme vypustené (zrušené) viaceré stavby – pozri výkres č. 7.

16. REGULAČNÉ LISTY

> Pôvodný text kapitoly č. 16 sa v jednotlivých bodoch dopĺňa nasledovne: >

Návrh regulácie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Zálesie.

Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

16.1 VYMEDZENIE REGULAČNÝCH BLOKOV

V rámci riešenia „Zmien a doplnkov č. 2“ sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 2“ vymedzené diferencované bloky podľa

- typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry
- funkčného využitia územia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné ...) ... v našom riešenom území sa nenachádzajú
- novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné, ... v našom riešenom území len obytné)
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre:

- zastavané územie, t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné – ÚPN obce ich považuje za stabilizované
- územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia
- územia, ktorých funkčné využitie je nekoncepcované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- systému regulácie
 - regulácie funkčného využitia územia
 - regulácie spôsobu využitia územia
 - regulácie intenzity využitia územia.

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- prípustné (prevládajúce) funkčné využitie
- doplnkové funkčné využitie.
- neprípustné funkčné využitie

Označenie regulačných blokov je nasledovné:

Urbanizované územie - stav

A Vidiecke jadrové územie

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa nenavrhujú žiadne úpravy regulačných listov blokov.

Urbanizované územie - návrh

NB Obytné územie so zástavbou s rodinnými domami

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 2“ sa navrhujú nové regulačné listy blokov **NB20 a NB21**.

V regulačných listoch blokov „**NB1-NB2**“, „**NB3-NB12**“, „**NB13-NB16, NB18**“, „**NB17**“, „**NC1-NC2**“, „**NC3**“ navrhujeme úpravy v riadku X. „Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia“, kde sa vypúšťajú požiadavky na zastúpenie občianskej vybavenosti v regulačných blokoch nasledovne:

> V regulačných listoch blokov „NB1-NB2“, „NB3-NB12“, „NB13-NB16, NB18“, „NB17“ sa ruší nasledovný text: >

- „občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami“

> V regulačnom liste bloku „NB19“ sa ruší nasledovný text: >

- „občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 5% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami“

Vyššie uvedené regulačné listy blokov „NB1-NB2“, „NB3-NB12“, „NB13-NB16, NB18“, „NB17“, „NC1-NC2“, „NC3“ v „Zmenách a doplnkoch č. 2“ opakovane neuvádzame.

NC Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

V regulačných listoch blokov „**NC1-NC2**“, „**NC3**“ navrhujeme úpravy v riadku X. „Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia“, kde sa menia požiadavky na zastúpenie občianskej vybavenosti v regulačných blokoch nasledovne:

> V regulačnom liste bloku „NC1-NC2“ sa text v prvej odrážke nahrádza textom v druhej odrážke: >

- „občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 20% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami“
- zariadenia občianskej vybavenosti riešiť ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 2 m2 podlažnej plochy na 1 b. j.

> V regulačnom liste bloku „NC3“ sa text v prvej odrážke nahrádza textom v druhej odrážke: >

- „občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 40% celkovej zastavanej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavňými plochami“
- zariadenia občianskej vybavenosti riešiť ako súčasť objektov BD resp. ako samostatné objekty v zastúpení min. 6 m2 podlažnej plochy na 1 b. j.

Vyššie uvedené regulačné listy blokov „NC1-NC2“, „NC3“ v „Zmenách a doplnkoch č. 2“ opakovane neuvádzame.

V regulačných listoch blokov „**NC1-NC2**“ navrhujeme aj úpravy v riadku V. „Regulácia intenzity využitia pozemku“, kde sa mení určenie „Podlažnosti“ v regulačných blokoch nasledovne:

> V regulačnom liste blokov „NC1-NC2“ text v stĺpci podlažnosť znie nasledovne: >

- 4 vrátane podkrovia – pre objekty bytových domov s využitím celého parteru pre občiansku vybavenosť
- 3 vrátane podkrovia – pre ostatné objekty .

Vyššie uvedené regulačné listy blokov „NC1-NC2“ v „Zmenách a doplnkoch č. 2“ opakovane neuvádzame.

REGULAČNÝ LIST BLOKU**NB**

I.	Identifikačné číslo bloku	NB20, NB21 (nové bloky navrhované v „Zmenách a doplnkoch č. 2“)		
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami		
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne na bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia – prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia	
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.) obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.) nerušiaci bývanie 	<ul style="list-style-type: none"> základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a od.) verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň) príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod. zariadenia a vedenia technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia) 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia služby negatívne ovplyvňujúce bývanie poľnohospodárska výroba priemyselná výroba stavebná výroba a výroba stavebných hmôt 	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	Max. index zastavanej plochy	Min. index zelene	Max. podlažnosť	Min. výmera pozemku
	0,30	0,55	2 vrátane podkrovia	600 m ² (pre zástavbu izolovaných objektov RD), 250 m ² (pre radovú zástavbu RD), pre ostatné objekty nie je určená

VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none">• zástavba izolovaných objektov, radová zástavba (max. 10% výmery regulačného bloku)
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none">• nová výstavba na nových plochách
VIII.	Regulácie zelene v území	<ul style="list-style-type: none">• uplatňovať geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované druhy drevín
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejno-prospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none">• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none">• neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	--

B. SMERNÁ ČASŤ – ZMENY A DOPLNKY Č. 2

Smerná časť „Zmien a doplnkov č. 2“ je spracovaná len v rozsahu kapitoly č. 2.18. Ostatné smerné časti podrobne rieši urbanistická štúdiá, prerokovávaná súbežne s touto dokumentáciou.

Číslovanie kapitoly textovej časti a výkresu grafickej časti je prevzaté z pôvodnej dokumentácie Územného plánu obce Zálesie.

2.18 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uverejnenej v Z. z. č. 508/2004. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky poskytol Územný plán obce Zálesie.

Navrhovaný stavebný zámer č. 1/2 sa nachádza mimo zastavaného územia obce na poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôde.

Navrhovaný stavebný zámer č. 2/2 sa nachádza mimo zastavaného územia obce na poľnohospodárskej pôde.

Pre lokalitu s pôvodným označením č. 6 (pozri výkres č. 6) bol v rámci prerokovania Územného plánu obce Zálesie udelený súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely – v tejto dokumentácii dochádza k zrušeniu lokality č. 6, t. j. udelený súhlas nie je potrebné využiť v ďalšom procese.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhujú stavebné zámery, do 2. a 3. skupiny kvality (kód BPEJ 0002005 a 0003003).

Plošný rozsah riešených lokalít č. 1/2 a 2/2	2,70 ha
Z toho: poľnohospodárska pôda	2,40 ha

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

Nulový variant

„Zmeny a doplnky územného plánu obce č. 2“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov územného plánu obce č. 2“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť neuskutočnila.

Variant „rozvojový“ predložený v „Zmenách a doplnkoch č. 2“

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 2“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s novými stavebnými zámermi na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, označením funkčnej charakteristiky a uvedením účelu:

- 1/2 – „Plochy bývania v rodinných domoch“ – nová výstavba
- 2/2 – „Plochy bývania v rodinných domoch“ – nová výstavba.

Návrh obidvoch stavebných zámerov č. 1/2 a 2/2 súvisí s potrebou obce zabezpečiť „severné“ napojenie východného okraja obce (lokalita Jágerňa) na cestu III. triedy. Z ekonomického hľadiska je nutné, aby toto dopravné napojenie bolo aj súčasťou navrhovanej zástavby, čo vytvorí reálnu možnosť výstavby komunikácie.

Obec Zálesie oproti nulovému variantu (súčasný stav) preferuje variant „rozvojový“, ktorý predstavuje optimálne riešenie s dlhodobou perspektívou rozvoja obce.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 2“

Žiadateľ: Obec Zálesie, Spracovateľ: ÚPn s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Senec

Loka- lita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / Iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
1/2	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD	1,50	1,20	0002005/2. 0003003/3.	0,40 0,80	súkromník	závlahy (časť)	návrh 1. etapa (do r. 2015)	orná pôda, záhrady, nepoľ'n. pôda 0,30 ha / –
2/2	k.ú. Zálesie	Plochy bývania v RD	1,20	1,20	003003/3.	1,20	súkromník	závlahy	návrh 1. etapa (do r. 2015)	orná pôda / –
Spolu	k.ú. Zálesie	–	2,70	2,40	–	2,40	–	–	–	–